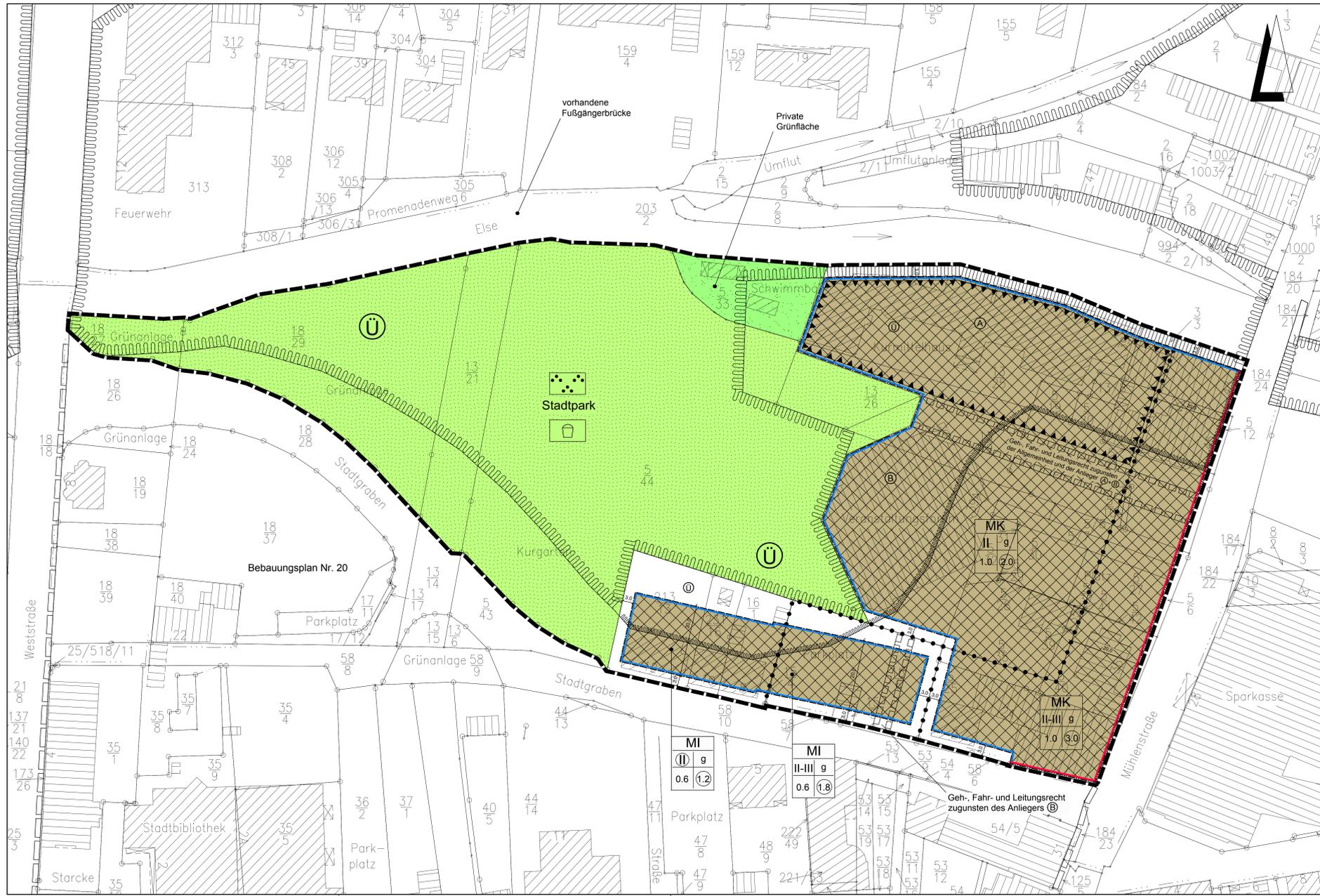


BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "STADTGRABEN" 2. TEILNEUFASSUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) und der Bauzeichenerklärung i. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 486).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- - - - - Flurbezugs- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Kerngebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 20 BauNVO
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 1,2 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

6. Verkehrflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- F+R Fuß- und Radweg

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielfeld
- private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- III. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

IV. Nachrichtliche Übernahme

- Gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet der Elbe gem. Verordnung vom 17.06.2003 (AZ. 62023 - 2/19)
- Natürliches Überschwemmungsgebiet der Elbe bei HQ 100 = 75,43 m ü. NN

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB)

§ 1 Kerngebiete (MK) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.
- Gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Innerhalb des MK-Gebiets sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

§ 2 Mischgebiete (MI) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

- Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

- Als Ausnahme ist auf maximal 1/3 der Gebäudeteile ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m von den festgesetzten Baulinien zulässig.
- Als Ausnahme dürfen untergeordnete Bauteile wie z.B. Fluchttreppen, Balkone, Erker, o.ä. die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten, sofern sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen oder in den Randstreifen für die Gewässerunterhaltung an der 'Else' hineinragen.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Jedem angelegten 5 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

§ 5 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz (Schalldämmung, Forum Melle)

- Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Absätzen genannten Lärmgebäude gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzulassen. Zusätzlich sind die dazu gehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_wres angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).
- Im ehemaligen Kummelhaus (Objekt 01 gem. schalltechnischer Beurteilung) ist der passive Lärmschutz an den Süd- und Westseiten im EG und 1. Obergeschoss vorzusehen. Die Lärmpegel liegen im Lärmgebereich III (erforderliches bewertetes Mindestschalldämmmaß der Bauteile R_wres = 35 dB(A)).
- Zudem sind für das Objekt 01 für die Schlafräume im 1. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, soweit die Fenster nach Süden oder Westen weisen und keine Lüftungsmöglichkeit über die anderen Hausseiten vorhanden ist.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stadtgraben“

Durch die 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stadtgraben“ werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 - einschließlich die 1. Teilneufassung - überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Teilneufassung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam.

2.2 Archäologische Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßen, Holzgerätschaften, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Gewässerrandstreifen

Entlang der Elbe ist ein mindestens 3,00 m breiter nicht überbaubarer Randstreifen vorgesehen, der für die Gewässerunterhaltung genutzt werden kann. Eventuelle Bepflanzungen sind mit dem NLWKN, Betriebsstelle Cloppenburg abzustimmen.

Einfriedungen der angrenzenden Baugrundstücke müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von der oberen Böschungskante der Elbe aufweisen.

2.4 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der 'Else' bedürfen Erhöhungen oder Vertiefungen der Erdoberfläche, die Herstellung oder Veränderung von baulichen Anlagen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss hindern können jeweils der vorherigen (Einzel-) Genehmigung nach § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz und § 116 Niedersächsisches Wassergesetz durch die Untere Wasserbehörde (beim Landkreis Osnabrück).

Natürliches Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten natürlichen Überschwemmungsgebietes kann es bei einem durchschnittlichen 100-jährigen Regeneignis (HQ 100) zu einem Anstieg des Wasserspiegels der 'Else' bis auf eine Höhe von 75,43 m ü. NN kommen. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Wasserspiegelhöhe der 'Else' bei HQ 100 wird derzeit (= Februar 2010) neu berechnet. Deshalb ist vor Beginn von Baumaßnahmen in diesem Bereich die aktuelle Wasserspiegelhöhe bei HQ 100 beim Niedersächsischen Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, zu erfragen (Tel.: 04471-886-0).

2.5 Artenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß 42 (1) BNatSchG

Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die z.B. durch die Rodung von Gehölzen zu einer Entfremdung von Brutmöglichkeiten und damit zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG führen, dürfen nur nach Abschluss der Brutzeiten und vor Beginn der neuen Brutzeiten (also zwischen Anfang August und Anfang März) durchgeführt werden.

Präambel und Ausfertigung

Melle, den 10.05.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 die Aufstellung der 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Melle, den 10.05.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger
Bürgermeister

Planunterlage Geschäftszweck
L4-281/2009

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © April 2009

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreis der kommunale Körperschaften
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, somit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 9 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.04.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswidrig.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den 20.04.2011
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück
-Katasteramt - gez. Wisel (STEMPEL)
Vermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung (1)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.12.2009 bis 18.01.2010 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.11.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Melle, den 10.05.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung (2)

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 23.08.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.07.2010 bis 13.08.2010 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Melle, den 10.05.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung (3)

Der Rat der Stadt Melle hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Satz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.01.2011 bis 04.02.2011 gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt worden.

Melle, den 10.05.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Melle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Melle, den 10.05.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger
Bürgermeister

Inkrafttreten

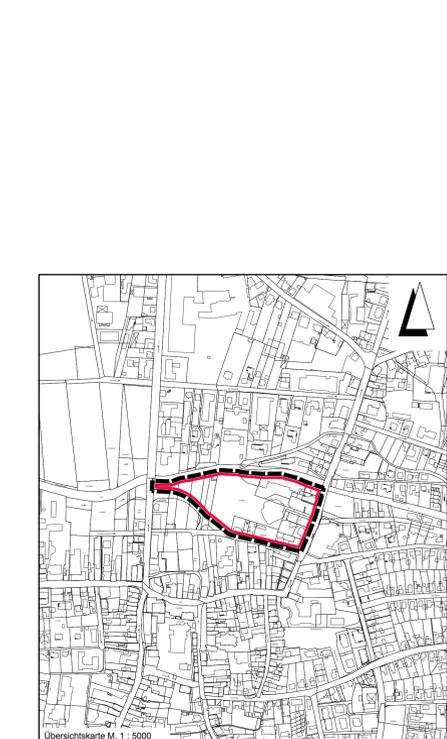
Der Satzungsbeschluss über die 2. Teilneufassung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.05.2011 im Meller Kreisblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.05.2011 rechtsverbindlich geworden.

Melle, den 23.05.2011 (SIEGEL) gez. Berghegger
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Vorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Melle, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: **IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Wallenhorst, 2011-03-30
gez. I. V. Desmarowitz

Datum: 2009-04
Zeichen: Dw
bearbeitet: 2009-04
Hd
gezeichnet: 2009-04
geprüft:
freigegeben

Plannummer: H:\MELLE\209144\PLAN\Bp_20gr03.dwg(Layout1) - (1-1-0)

Melle[®] Die Stadt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 20
"STADTGRABEN" 2. TEILNEUFASSUNG

Abschrift Maßstab: 1 : 500 Unterlage: 1
Blatt Nr.: 1(1)

Letzte Planumg.: 2011-05-28
Letzte Speicherdatum: 2011-05-28